

Wächtersbach

# Modernisiertes ZWEIFAMILIENHAUS mit ausbaufähigem Dachgeschoss - zentrale Lage

????????? ??????????: 22297039

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)????? ??????: 594.000 EUR • ??????????: ca. 249,25 m<sup>2</sup> • ?????????: 10 • ??????? ????: 919 m<sup>2</sup>

??????? ????????: 22297039 - 63607 Wächtersbach

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ???????????? ??????????
- ☐ ??????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ???????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ?????????????
- ☐ ?????? ??????????????
- ☐ ?????????????? ????????????????

???????? ?????????: 22297039 - 63607 Wächtersbach

?? ?? ?????

|                    |                           |                    |                        |
|--------------------|---------------------------|--------------------|------------------------|
| ???????? ????????? | 22297039                  | ???? ?????         | 594.000 EUR            |
| ????????           | ca. 249,25 m <sup>2</sup> | ????????           | Käuferprovision        |
| ???? ?????         | ???????????? ?????        |                    | beträgt 5,95 % (inkl.  |
| ???????            | 10                        |                    | MwSt.) des             |
| ????????           | 2                         |                    | beurkundeten           |
|                    |                           |                    | Kaufpreises            |
| ???? ???????????   | 1971                      | ???????            | ??????                 |
| ???? ???????????   | 2 x ??????????            | ???????????        |                        |
|                    | ????? ???????????         | ?????????????????? | ca. 46 m <sup>2</sup>  |
|                    |                           | ?????              |                        |
|                    |                           | ??????????????     | ca. 249 m <sup>2</sup> |
|                    |                           | ?????              |                        |
|                    |                           | ??????             | ???????, WC            |
|                    |                           |                    | ???????????, ?????     |

???????? ?????????: 22297039 - 63607 Wächtersbach

????????????? ??????????

|                                                   |                              |                                                                            |               |
|---------------------------------------------------|------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|---------------|
| ??????????<br>??????????                          | ??????? ??????<br>?????????? | ????????????????<br>??????????                                             | VERBRAUCH     |
| ????? ???????????                                 | ?????                        | ??????<br>?????????????<br>?????????????                                   | 73.89 kWh/m²a |
| ?????????????<br>????????????????<br>???????? ??? | 20.02.2028                   | ??????????<br>?????????????<br>??????????                                  | B             |
| ????? ???????????                                 | ??????? ??????<br>?????????? | ????? ???????????<br>?????????? ?? ??<br>?????????????<br>???????????????? | 1971          |

???????? ?????????: 22297039 - 63607 Wächtersbach

?? ?????????



???????? ?????: 22297039 - 63607 Wächtersbach

?? ???????



??????? ???????? : 22297039 - 63607 Wächtersbach

?? ????????



Die VON POLL Immobilien GmbH unterstützt:



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



## Team Geschäftsstellen Bad Orb und Büdingen



Oberer Main-Kinzig-Kreis  
VON POLL IMMOBILIEN Shop  
Würzburger Str. 1, 63619 Bad Orb  
T.: 06052 60 598 0

[www.von-poll.com/bad-orb](http://www.von-poll.com/bad-orb)  
[bad.orb@von-poll.com](mailto:bad.orb@von-poll.com)

Östlicher Wetteraukreis  
VON POLL IMMOBILIEN Shop  
Vorstadt 2, 63654 Büdingen  
T.: 06042 97 9955 0

[www.von-poll.com/buedingen](http://www.von-poll.com/buedingen)  
[buedingen@von-poll.com](mailto:buedingen@von-poll.com)

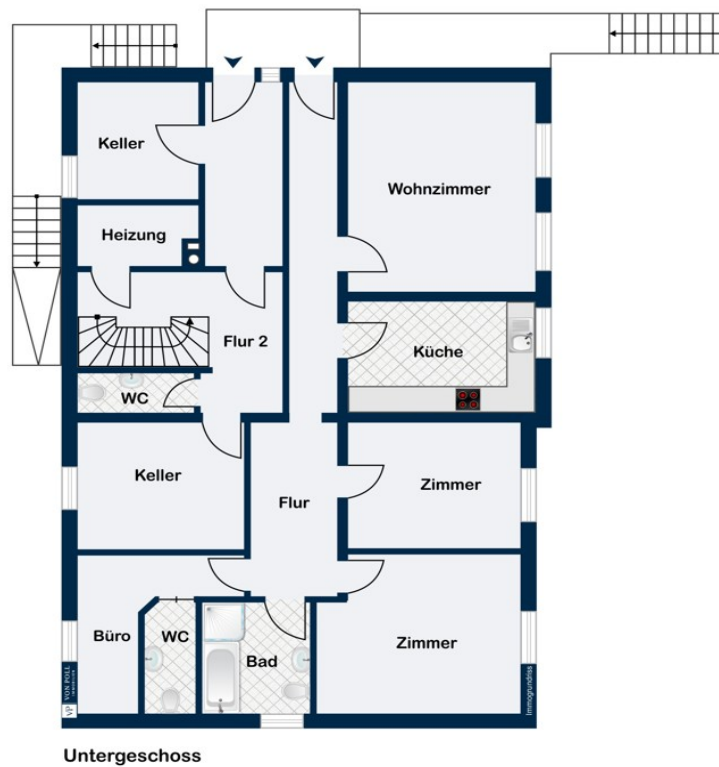
Hier sind wir für Sie tätig

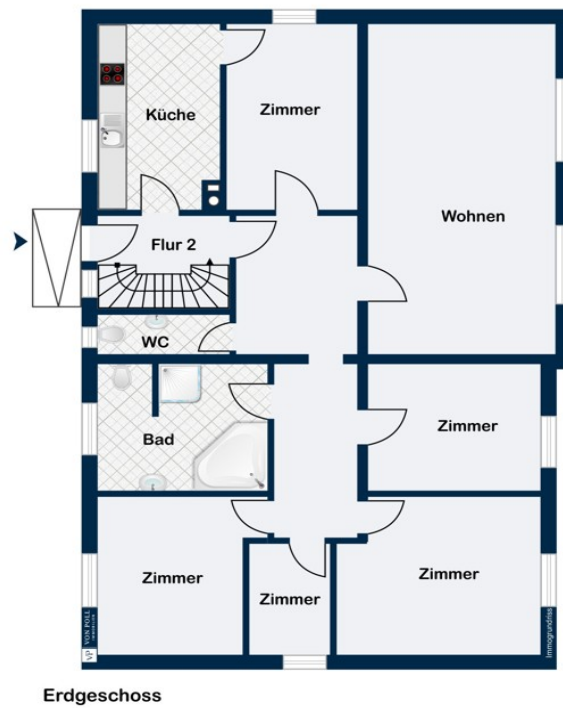


[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

??????? ???????? : 22297039 - 63607 Wächtersbach

???????





???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ??  
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ??? ?????????? ??? ????????????

??????? ???????? : 22297039 - 63607 Wächtersbach

## ??? ?????? ?????????

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Zweifamilienhaus in der Stadt Wächtersbach, das im Jahr 1971 massiv gebaut wurde. Diese Immobilie bietet eine Wohnfläche von ca. 249 m<sup>2</sup>, verteilt auf insgesamt 10 Zimmer und 2 Badezimmer. Das dazugehörige Grundstück erstreckt sich über ca. 919 m<sup>2</sup> und bietet reichlich Platz für Freizeitaktivitäten im Freien.

Das Haus ist in zwei separate Wohneinheiten unterteilt. Die Wohnung im Untergeschoss ist derzeit vermietet, was künftigen Eigentümern eine regelmäßige Einnahmequelle sichert. Die Wohnung im Obergeschoss ist großzügig bemessen und eignet sich hervorragend als Lebensmittelpunkt für eine Familie. Dies ermöglicht die ideale Kombination aus Eigenheim und Kapitalertrag.

Die Immobilie wurde im Jahr 2013 umfassend modernisiert. Dazu gehören unter anderem 2-fachverglaste Kunststofffenster sowie eine Außendämmung, die für eine nachhaltige Energieeffizienz sorgt. Die Heizung erfolgt über Fernwärme, was zu einer umweltfreundlicheren Energieversorgung beiträgt. Die Dacheindeckung wurde ebenfalls 2013 durchgeführt. Ein Ausbau des Dachgeschosses ist möglich und könnte die Wohnfläche noch weiter erhöhen.

Die Innenausstattung umfasst pflegeleichte Bodenbeläge aus Fliesen und Laminat. Tageslichtbadezimmer mit Dusche und Badewanne bieten Komfort und Funktionalität. Elektrische Rollläden runden die zeitgemäße Ausstattung ab.

Das Grundstück bietet zusätzlich einen großzügigen Hof, der ausreichend Platz zum Abstellen von Autos bietet.

Die Lage in Wächtersbach Stadt kombiniert eine gute Verkehrsanbindung mit der Nähe zu allen wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Sowohl Einkaufsmöglichkeiten als auch Schulen und Ärzte sind in wenigen Minuten erreichbar.

Hört sich das für Sie nach der passenden Immobilie an? Dann vereinbaren Sie noch heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin.

??????? ?????????: 22297039 - 63607 Wächtersbach

???????????????? ???? ?????????

ZWEIFAMILIENHAUS, Baujahr 1971, Massivbauweise

- Bodenbeläge: Fliesen, Laminat, Teppich
- 2-fachverglaste Kunststofffenster aus 2013
- elektrische Rollläden
- Fernwärme
- Tageslichtbadezimmer mit Dusche und Wanne
- Außendämmung aus 2013
- Dacheindeckung in 2013
- großzügiger Hof zum Abstellen der Autos

??????? ???????: 22297039 - 63607 Wächtersbach

??? ??? ??? ??????????

Die Stadt Wächtersbach mit seinen Stadtteilen Aufenau, Hesseldorf, Leisenwald, Neudorf, Waldensberg, Weilers und Wittgenborn, liegt direkt an der Autobahn 66 zwischen Frankfurt und Fulda. Wächtersbach verfügt über einen Bahnhof von dem aus im 30-minütigen Takt Züge nach Frankfurt oder Fulda verkehren. Ein schönes Städtchen zwischen Spessart und Vogelsberg, mit sehr schönen Möglichkeiten zum Wandern.

Wächtersbach besitzt eine kleine Altstadt mit einem ehemaligen Wasserschloss, welches z.Zt. saniert wird und im Anschluss die Stadtverwaltung beherbergen soll. Im angrenzenden öffentlichen Schlosspark befindet sich ein großer Spielplatz und ein Ententeich. Für Familien ist die Stadt Wächtersbach ideal, da es mehrere Kindergärten, eine Grundschule, sowie eine Gesamtschule bis zur Jahrgangsstufe 10 gibt.

In der Altstadt finden Sie kleine charmante Restaurants, ein Café und das Heimatmuseum. In der Innenstadt befinden sich kleine Lebensmittelgeschäfte für den täglichen Bedarf und eine Eisdiele. Bei der ärztlichen Versorgung ist mit einer chirurgischen Ambulanz, einem Orthopäden, Kinderarzt, Kieferorthopäde, mehreren allgem. Ärzten, Zahnärzten und Apotheken alles abgedeckt.

Auf der sogenannten „grünen Wiese“, haben sich viele Märkte und eine Bäckerei mit Café angesiedelt. In unmittelbarer Nähe befindet sich das Messegelände, auf dem jedes Jahr die Messe Wächtersbach – eine Verbrauchermesse – stattfindet.

Im Industriegebiet befinden sich viele große Firmen, u.a. zwei Autohändler, ein Fitnesscenter, diverse Verbrauchermärkte, eine Tankstelle, diverse Verbrauchermärkte, ein Baumarkt, eine Schreinerei und eine Moschee.

??????? ?????????: 22297039 - 63607 Wächtersbach

?????? ??????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 20.2.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 73.89 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1971.  
Die Energieeffizienzklasse ist B.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

#### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

??????? ???????: 22297039 - 63607 Wächtersbach

????????????? ???????????????

??? ?????????????? ?????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Wolfram Hundeshagen

---

Würzburger Straße 1, 63619 Bad Orb

Tel.: +49 6052 - 60 598 0

E-Mail: [bad.orb@von-poll.com](mailto:bad.orb@von-poll.com)

???? ?????????? ???????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)